

ОСОБЕННОСТИ И СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ВИТЕБСКА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

А. Данилова (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат физ.-мат. наук Н.Ю. Трифонов

Город Витебск является областным центром Республики Беларусь, что, конечно же, во многом определяет сложившуюся здесь экономическую ситуацию, а следовательно, и состояние рынка объектов недвижимости [1].

Главной особенностью данного рынка является его географическое положение. Во-первых, значительную долю покупателей составляют граждане России. Во-вторых, Витебщина издавна славится как озерный край, которому для того, чтобы стать прибыльным в туристическом плане регионом, сегодня, увы, недостает финансового инвестирования и толковой инициативы. В-третьих, город благодаря своему статусу культурной столицы Беларуси известен далеко за границами республики, вследствие чего иногда имеет возможность воспользоваться зарубежными инвестициями.

Сегодня в Витебске, как и по всей стране, возводится достаточно много жилой недвижимости. Однако интерес к вторичному рынку жилья не угасает. Многие покупатели предпочитают приобрести квартиру в кирпичном доме, построенном 20 лет назад и окруженным развитой инфраструктурой, нежели приобрести квартиру в панельной новостройке в отда-

ленном районе и столкнуться со всеми минусами такого приобретения: усадка дома, транспортная проблема, недостатки строительства «на скорую руку».

Квартирный индекс БОО представляет собой цену квадратного метра общей площади квартир в долларах США по всему объему предложения [3, с. 117]. В Витебске в конце 2009 года этот показатель принял значение, равное \$747,58, уменьшившись по сравнению с декабрьским значением в 2008 году на \$172,27. Однако следует иметь в виду, что в этой разнице заложено также и изменение цен под влиянием проведенной в начале 2009 года девальвации белорусского рубля. Тем не менее, на рынке в течение 2007–2009 гг. наметилась тенденция к снижению значения индекса БОО (см. табл. 1).

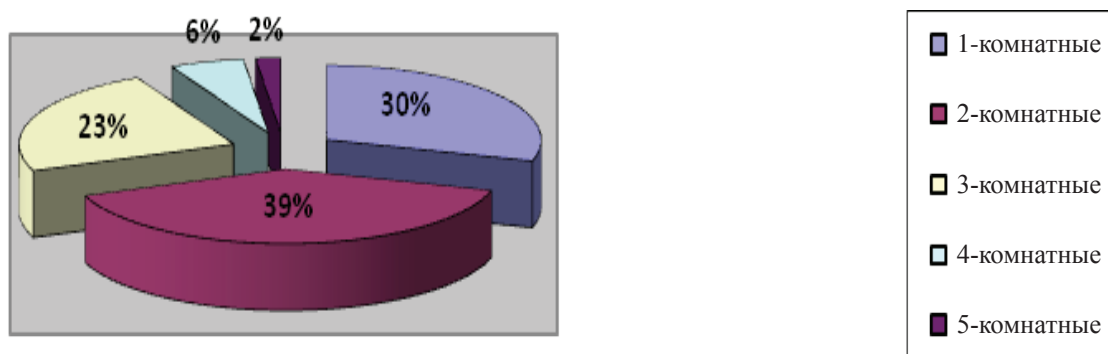
Таблица 1

Динамика квартирного индекса БОО (декабрь 2007 – декабрь 2009)

Месяц исследования	Декабрь 2007	Декабрь 2008	Декабрь 2009
Квартирный индекс БОО, \$	964,05	919,85	747,58
Изменение к прошлому периоду	–	–44,2	–172,27
	–	–4,58%	–18,73%

Если в течение 2008 года квартирный индекс для секторов 1- и 2-комнатных квартир пусть незначительно, но увеличивался (на 4,42 и 10,83 % соответственно), а для 2- и 3-комнатных квартир уменьшался, то уже за 2009 год произошло уменьшение квартирного индекса БОО для всех секторов квартир: для 1-комнатных – на 9,9 %, для 2-комнатных – на 19 %, для 3-комнатных – на 21,57 %, для 4-комнатных – на 27,63 %.

Структура предложения в зависимости от числа комнат в квартире по состоянию на конец декабря 2009 г. выглядит, как показано на рисунке.



Что касается показателя структуры рынка, то его значение в несколько раз превышает 1 (7,67, 4,18 и 6,48 в декабре 2007, 2008 и 2009 гг. соответственно), что говорит о накоплении излишнего предложения [3, с. 117]. В свою очередь это приводит к росту конкуренции среди продавцов и вызывает закономерное снижение цен, что и наблюдается на рынке недвижимости г. Витебска в последние 2 года. Показатель качества предложения в рамках рассматриваемого периода с незначительными отклонениями находился на уровне 2,1; значение же показателя качества спроса снижалось, хоть и медленными темпами (от 1,6 в декабре 2007 года до 1,5 в декабре 2009 года).

Следует также заметить, что за анализируемые два года произошли изменения стоимости квадратного метра жилья по районам: если в 2007 году в Первомайском районе были самые дешевые квартиры, то в 2008 и 2009 годах цены на жилье в этом районе стабильно превышают цены на жилье в Железнодорожном и Октябрьском районах. Это связано с тем, что преимущественно в этом районе уже несколько лет ведется застройка нового жилья, развивается инфраструктура, район становится более престижным и цены на вторичное жилье понемногу поднимаются.

Подводя итог, следует отметить, что сегодня на вторичном рынке Витебска наблюдается относительное затишье по сравнению с докризисными годами. В целом быстро продают-

ся 1–2-комнатные квартиры с адекватной, не завышенной ценой, а вот дорогие многокомнатные зачастую имеют длительный срок экспозиции. Покупатель сегодня избалован: есть выбор и по цене, и по качеству. Поэтому покупатели предпочитают не торопиться. Приобретают жилье те, кто реально заинтересован в нем. Отложенный спрос имеет место, но он не настолько большой, как был раньше [4].

Литература

1. *Жданова, Я.* Рынок недвижимости Витебска / Я. Жданова // Ключевой вопрос. – 2008. – № 22.
2. *Трифонов, Н.Ю.* Рынок купли-продажи квартир г. Минска / Н.Ю. Трифонов // Белорусский экономический журнал. – 2001. – № 1. – С. 116–122.
3. Агентство новостей Интерфакс [Электронный ресурс]. 2009. – Режим доступа: <http://www.interfax.by/article/54620>. – Дата доступа: 06.01.2010.